



GESCHÄFTSBERICHT 2017

**Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen**

13.325

Hektar im LIG-Eigentum
(innerhalb und außerhalb FHH)

430

Anzahl Kaufverträge

3.356

Realisierbare Wohneinheiten durch den Verkauf
von Wohnungsbauflächen

5,15 Mrd. Euro

Bilanzsumme

136,5 Mio. Euro

Jahresergebnis

89,0 %

Eigenkapitalquote

79,95 Mio. Euro

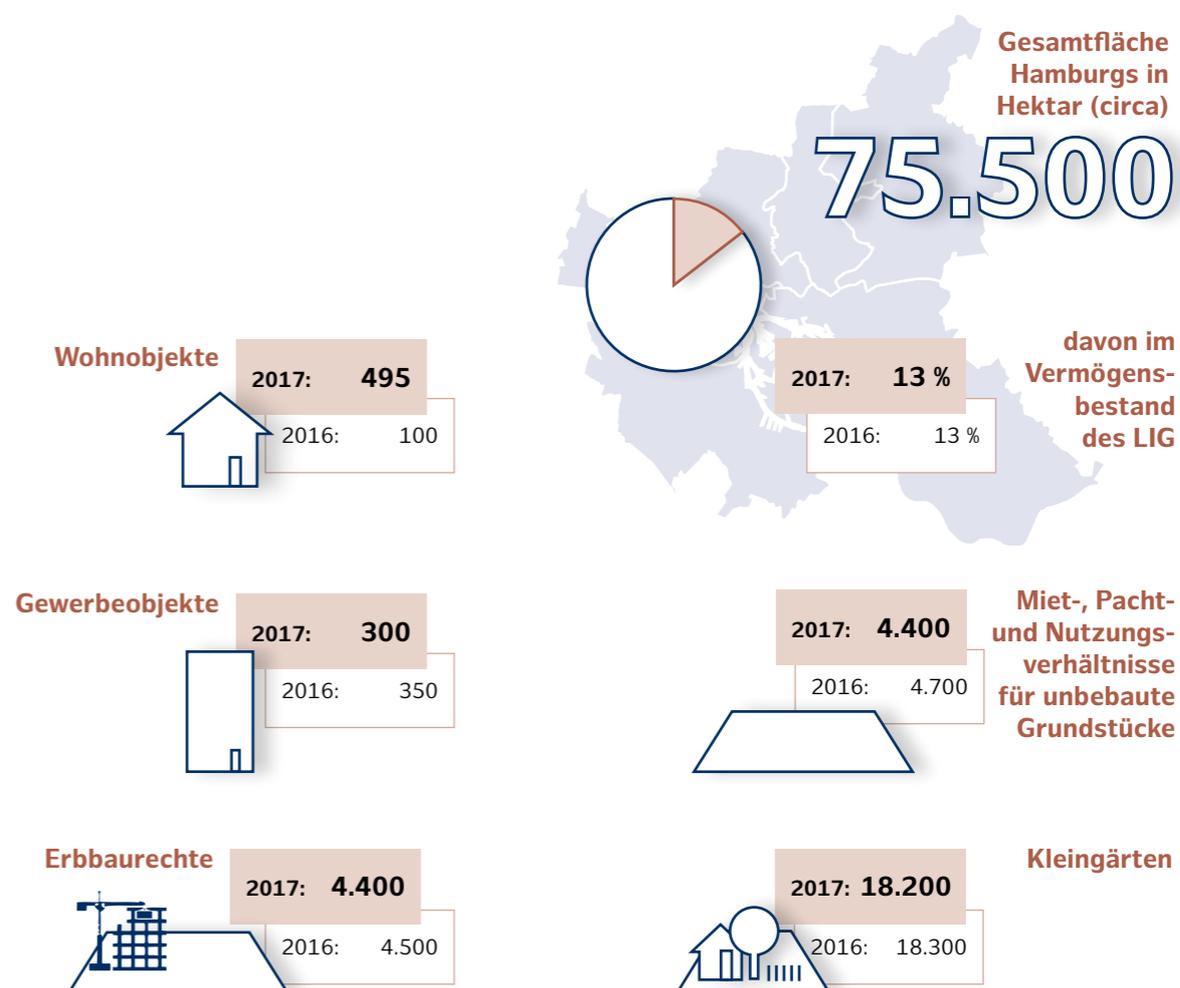
Erträge aus Vermietung,
Verpachtung, Erbbaurechten



INHALT

BRIEF DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	2
OPERATIVE ENTWICKLUNG 2017	4
Highlights	4
An- und Verkauf	6
Portfolio- und Projektmanagement	9
Management des Flächenbestands	11
WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 2017	15
Ertragslage	16
Vermögens- und Finanzlage	20
Liquiditätslage	22
Mitarbeiter	23
Ausblick	23
JAHRESABSCHLUSS	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Kapitalflussrechnung	29
Entwicklung des Anlagevermögens	30
Anhang	32
Bestätigungsvermerk	43
Mehrjahresvergleich für die Jahre 2013 bis 2017	44
KONTAKT / IMPRESSUM	45

KENNZAHLEN



in Mio. EUR	2017	2016
Abgeschlossene Ankaufsverträge (Anzahl)	147	145
davon im Auftrag Dritter (Anzahl)	118	116
Abgeschlossene Verkaufsverträge (Anzahl)	283	227
davon im Auftrag Dritter (Anzahl)	3	10
Umsatzerlöse	227,7	167,5
Ergebnis nach Steuern	139,4	74,9
Jahresergebnis	136,5	70,3
	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	5.154,0	5.127,1
Eigenkapital	4.587,4	4.560,2
Kapitalfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	179,8	185,6
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-63,1	-73,2
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-109,1	-102,5

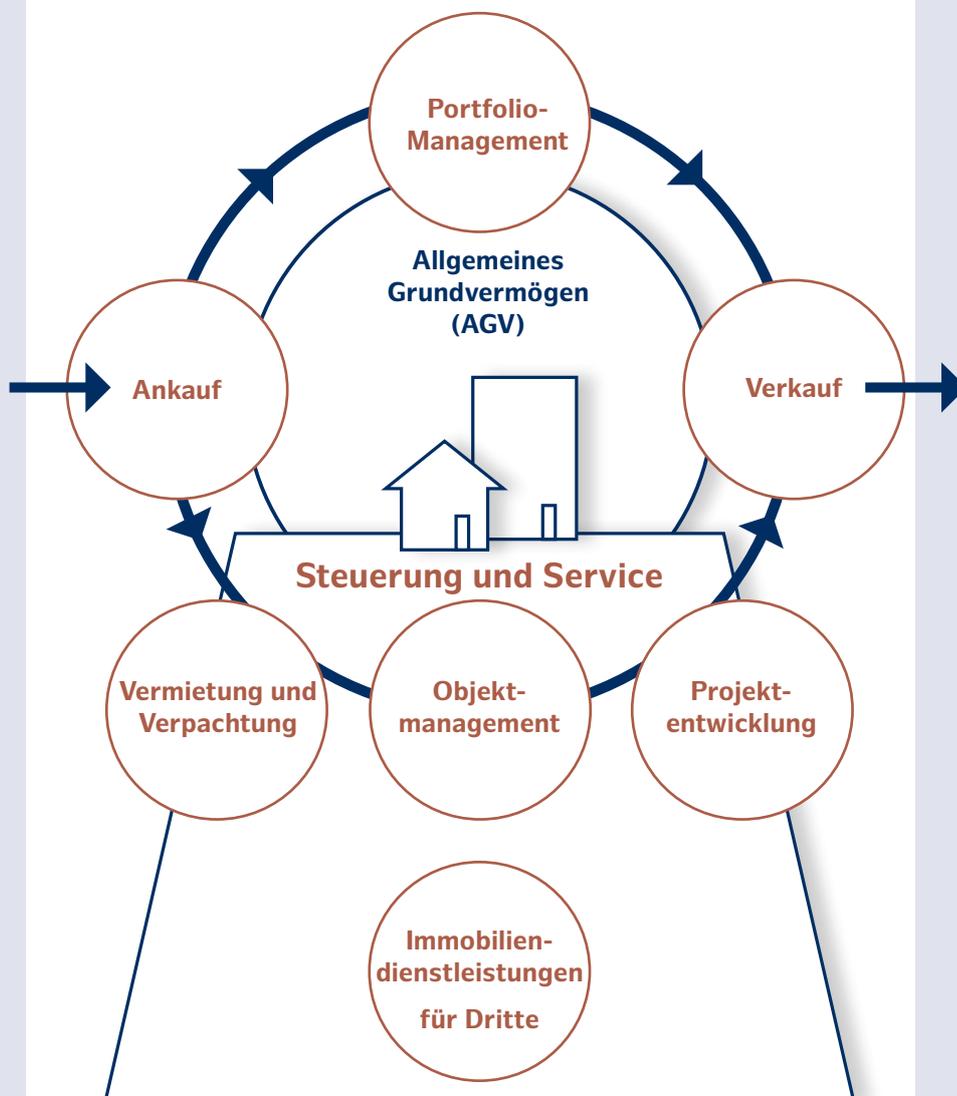
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT



Hamburger Immobilienmarkt

Geschäftstätigkeit des Landesbetriebs

Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)



Der LIG unterhält Geschäftsbeziehungen

zu Fachbehörden, Bezirksamtern, Landesbetrieben, Sondervermögen, öffentlichen Unternehmen, Privatpersonen und -unternehmen

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen trug auch 2017 als verlässlicher Partner der Freien und Hansestadt Hamburg maßgeblich zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Hamburg bei. Gleichzeitig können wir erneut auf ein operativ erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Die gute Wirtschaftslage und positive Stimmung am hamburgischen Immobilienmarkt lieferten weiter gute Rahmenbedingungen für unsere Aktivitäten, sodass der LIG für das abgelaufene Jahr ein positives Jahresergebnis in Höhe von 136 Mio. Euro (Planansatz: 116 Mio. Euro) verbuchen konnte. Dies ermöglichte uns zum Ende des Jahres eine Ablieferung in Höhe von 102 Mio. Euro an den Haushalt der FHH. Die Umsatzerlöse kletterten gegenüber dem Vorjahr um rund 60 Mio. Euro auf 228 Mio. Euro (Planansatz: 235 Mio. Euro). Einen wesentlichen Beitrag dazu leisteten – neben der allgemein positiven Preisentwicklung am Grundstücksmarkt – vor allem die erzielten Erträge aus Grundstücksveräußerungen der Wohnungsbauentwicklungsprojekte Jenfelder Au, Pergolenviertel und Neugraben-Fischbek (NF 65). Hier haben wir mit Erträgen in Höhe 126 Mio. Euro unsere im Wirtschaftsplan gesetzten Ziele erwartungsgemäß erreicht bzw. leicht übertroffen (Planansatz: 116 Mio. Euro).

Im Jahr 2017 tätigten wir Investitionen im Wert von 164 Mio. Euro. Schwerpunkte waren strategische Immobilienankäufe, projektbezogene Liegenschafterschließungen sowie umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Immobilienbestand wie z. B. das Heiligengeistfeld oder die Kaimauern in der Speicherstadt. Durch unsere Ausgaben für die überwiegend strategischen Ankäufe konnten wir die Vermögensabgänge aus der Grundstücksveräußerung mehr als kompensieren, sodass sich das Immobilienvermögen des LIG mit 4,8 Mrd. Euro sogar leicht über dem Vorjahresniveau (+29 Mio. Euro) bewegt. Auch das Eigenkapital des LIG stieg leicht um 27 Mio. Euro an, sodass die Eigenkapitalquote weiter einen sehr hohen Wert von 89 % aufweist.



Auf das laufende, aber auch auf die nächsten Geschäftsjahre, blicken wir aufgrund der positiven Entwicklung am hamburgischen Immobilienmarkt optimistisch. So werden wir unsere Ziele hinsichtlich Umsatz und Ergebnis aller Voraussicht nach erneut gut erreichen können. Garant dafür dürften – neben dem noch im Portfoliobestand des LIG befindlichen vermarktungsfähigen Grundvermögen – auch die Potenziale sein, die in den zahlreichen Entwicklungsprojekten ruhen, die der LIG aktuell entweder selbst oder in Kooperation mit städtischen wie auch privaten Projektentwicklern umsetzt.

Trotz unseres Optimismus bleiben wir aufmerksam. Denn perspektivisch betrachtet wird der LIG aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit am hamburgischen Immobilienmarkt sowie der zunehmenden Flächenkonkurrenzen in der Stadt auch vor neue Herausforderungen gestellt. Darauf stellen wir uns im Rahmen unseres strategischen Portfoliomanagements mit kreativen und intelligenten Ideen ein. Hierzu zählen auch auf Kooperation mit anderen Playern in der Stadt ausgerichtete Immobilienkonzepte.

Wichtig für unseren langfristigen Erfolg bleibt, dass wir unsere Kompetenzen und unsere finanziellen Gestaltungsmöglichkeiten, die uns als Landesbetrieb gegeben sind, dazu nutzen, die „Immobilienwirtschaft von morgen“ aktiv mit zu gestalten.

Ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die den LIG auch im vergangenen Jahr wieder mit Ihrem Einsatz und ihrer Kompetenz unterstützt haben. Unserer Gesellschafterin und unseren Geschäftspartnern danke ich, auch im Namen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für das entgegengebrachte Vertrauen und die damit verbundenen verlässlichen Geschäftsbeziehungen.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Schuster'. The signature is fluid and cursive.

Thomas Schuster

Geschäftsführer des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen

HIGHLIGHTS 2017



Neue Mitte Altona **A**

VERKAUF WOHNEN

Neue Mitte Altona – Baublöcke Ib.02 und 03, diverse Termine im Jahr 2017

Im Baugebiet Neue Mitte Altona in Ottensen sind sieben Grundstücke an Baugemeinschaften verkauft worden. Die ca. **253 Wohneinheiten** werden in zwei Bauabschnitten errichtet. Im nördlichen Bereich werden Wohnungen von einer Kleingenossenschaft mit einem integrierten Gastronomiebetrieb gebaut. Der südliche Bauabschnitt wird von den drei Hamburger Traditionsgenossenschaften (Altonaer Bau- und Sparverein eG, Baugenossenschaften Hamburger Wohnen eG und Kaifu Nordland eG) mit öffentlich-geförderten Wohnungen und durch eine Eigentumsbaugemeinschaft bebaut. Zwei der öffentlich geförderten Wohnungen werden als Wohnungen für Geflüchtete errichtet und es wird ein Integrationsprojekt für Menschen mit Handicap, eine Kindertagesstätte und ein Fahrradladen integriert. **A**



Neue Mitte Altona **A**

Julius-Vosseler-Straße, November 2017

Mit dem Verkauf der Grundstücke an der Julius-Vosseler-Straße 106 und 108 an eine Projektgemeinschaft werden **238 Wohneinheiten** entstehen, davon mindestens 50 % im geförderten Mietwohnungsbau. Die bestehenden Kleingärten können verlagert werden. Darüber hinaus werden zusätzliche Kleingartenparzellen durch den Ankauf eines Geländes an der Niendorfer Straße zu diesem Zweck durch den LIG bereitgestellt. **B**

August-Krogmann-Straße/Neusurenland, Dezember 2017

Hier entstehen durch Verkäufe an die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft auf entbehrlichen Flächen des Pflegestandortes August-Krogmann-Straße bzw. des Schulstandortes Neusurenland **373 Wohneinheiten**, davon 200 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und **169** frei finanzierte **Wohneinheiten**. Die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes zu Wohnnutzung umzuwandelnden denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden durch die Eigentümerin fördern & wohnen AöR entwickelt. **C**



Julius-Vossler-Straße **B**



August-Krogmann-Straße **C**

Heykenaukamp **D**

VERKAUF GEWERBE

Heykenaukamp, August 2017

Aufgrund des nicht mehr effizienten Gebäude- und Grundstückslayouts und schwierigen logistischen Umfelds in einem verdichteten städtischen Bereich war die Produktion für die Firma Carlsberg am alten Standort in Altona (ehemals Holstenbrauerei) unwirtschaftlich geworden.

Der LIG hat auf einem ca. **6,1 Hektar** großen Grundstück für die Verlagerung und den Neubau am Heykenaukamp in Hamburg-Hausbruch ein Erbbaurecht bestellt und damit den Brauerei-Standort in Hamburg gesichert. Das Stammgrundstück in Altona wird zusammen mit der Stadt Hamburg zu einem neuen attraktiven Wohngebäudequartier entwickelt. **D**

Schlachthofstraße **E****Schlachthofstraße, Dezember 2017**

An der Schlachthofstraße in Harburg konnte für dringende Erweiterungszwecke der Firma Garz&Fricke GmbH, ein mittelständisches Unternehmen der Elektronik- und Elektrotechnikbranche, ein **1,2 Hektar** großes Gewerbegrundstück verkauft werden. Eine Erweiterung für die stark wachsende Firma war am vorigen Standort nicht möglich. **E**



ANKAUF

Ankauf Waidmannstraße 26/ Große Bahnstraße 103 in Ottensen, September 2017

Der Grunderwerb an der Waidmannstraße erfolgte zur besseren Steuerung der Entwicklung am neuen Fernbahnhof Hamburg-Altona. Die Flächen mit einer Größe von ca. **4,7 Hektar** liegen unmittelbar gegenüber dem neuen Fernbahnhof und bieten große Chancen insbesondere für die Entwicklung von Gewerbe und modernen Arbeitsstätten. **F**

Waidmannstraße **F****Ankauf Grusonstraße 3 in Billbrook, September 2017**

Die Fläche über ca. **2,4 Hektar** an der Grusonstraße liegt im Industriegebiet Billbrook, einem Fokusraum des Senatskonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“. In Billbrook besteht erheblicher Bedarf und großes Potenzial für die Sicherung und Ansiedlung moderner industrieller Nutzungen. **G**

Der LIG hat einen Vertrag über den Kauf beider Flächen im September 2017 notariell beurkundet.

Grusonstraße **G**

AN- UND VERKAUF

Als wichtigster städtischer Akteur auf dem Immobilienmarkt kauft der LIG in immer größerem Umfang Perspektivflächen an, um die mittel- und langfristige Angebots- und Entwicklungsfähigkeit der Stadt sicher zu stellen. Darüber hinaus werden Flächen für den öffentlichen Bedarf (z. B. Straßenbau, Hochwasserschutz) im Auftrag der jeweiligen Bedarfsträger (Bezirksämter und Fachbehörden) erworben, z. T. durch Ausübung von Vorkaufsrechten. Durch den Verkauf von Flächen für den Wohnungsbau hat der LIG einen erheblichen Anteil daran, dass neuer Wohnraum geschaffen und der Wohnungsmarkt entlastet wird. Durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen wird zudem ein Beitrag zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt geleistet.

Ankauf

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 147 Ankaufverträge über Flächen von 83,3 Hektar zu einem Gesamtkaufpreis von 65,6 Mio. Euro abgeschlossen. Auf Perspektiv- und Ausgleichsflächen entfielen 29 Verträge mit einem Flächenvolumen von 51,1 Hektar. Auf das Auftragsgeschäft für Dritte entfielen 118 Verträge über eine Fläche von 32,2 Hektar.

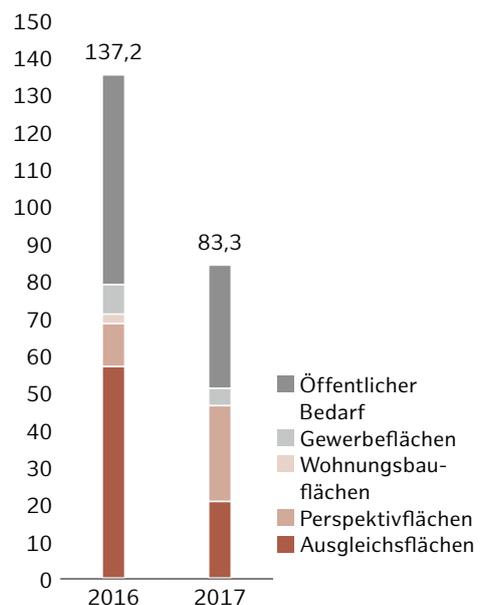
HIGHLIGHTS ANKAUF

Nach dem Ankauf einer 7,5 Hektar großen Fläche von der Deutschen Post am Kaltenkircher Platz im Jahr 2016 konnte nunmehr die für die Entwicklung des Areals um den neuen Bahnhof Diebsteich die wichtige, 4,7 Hektar große

Ankauf 2017

	Fläche in Hektar	Anzahl Verträge
Ausgleichsflächen	20,4	14
Perspektivflächen	25,5	15
Wohnungsbauflächen	0	0
Gewerbeflächen	4,6	2
Öffentlicher Bedarf	32,8	116
SUMME	83,3	147
davon im Auftrag Dritter	32,2	118

Ankauf in Hektar

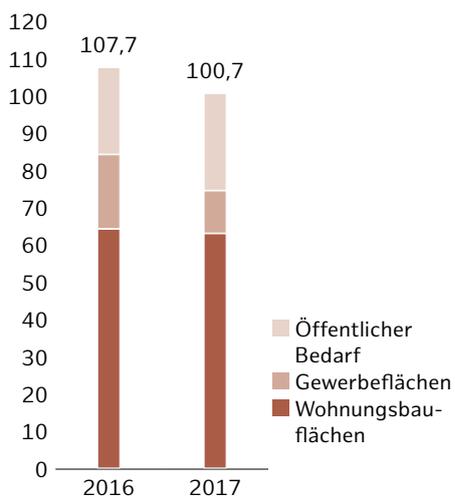


Fläche Waidmannstraße 26/Große Bahnstraße 103 von der Unternehmensgruppe thyssenkrupp erworben werden. Damit sind die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung dieses Areals aus einer Hand, und damit für eine sinnvolle Ergänzung der künftigen Neuen Mitte Altona, geschaffen worden. In diesem Zusammenhang ist es darüber hinaus gelungen, eine 2,4 Hektar große Industriefläche in Billbrook von thyssenkrupp anzukaufen. Die Fläche liegt im Fokusraum des Senatskonzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und bietet erhebliches Potenzial für die Ansiedlung moderner Industrieunternehmen.

Verkauf

Insgesamt hat der LIG im Berichtsjahr 283 Verkäufe über eine Fläche von 100,7 Hektar und 241,1 Mio. Euro Verkaufserlösen beurkundet. Davon entfielen 230 Verträge auf den Wohnungsbau (63,1 ha), 34 Verträge auf Gewerbeflächen (11,5 ha) und 19 Verträge für Flächen des öffentlichen Bedarfs (26,1 ha).

Verkauf in Hektar



Verkauf 2017

	Fläche in Hektar	Anzahl Verträge
Wohnungsbauflächen	63,1	230
Gewerbeflächen	11,5	34
Öffentlicher Bedarf	26,1	19
SUMME	100,7	283
davon im Auftrag Dritter	3,8	3

VERKAUF WOHNEN

2017 hat der LIG das hohe Vorjahresniveau halten und Wohnungsbauflächen mit einem Neubaupotenzial von insgesamt **3.356 Wohneinheiten** vermarkten können. Die Wohneinheiten die auf den Geschosswohnungsbau entfallen, sind mit einem Anteil von 36,4 % öffentlich gefördert. Das Flächenangebot für Baugemeinschaften in der Neuen Mitte Altona wurde erfolgreich nachgefragt und eine Baugemeinschaftsquote von 4,7 % im Geschosswohnungsbau erreicht.

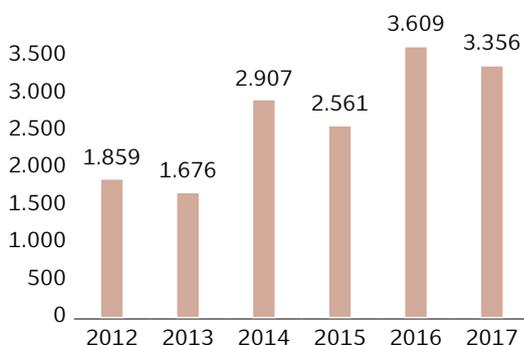
VERKAUF GEWERBEFLÄCHEN

Im Jahr 2017 hat der LIG seine Praxis, Flächen für gewerbliche Zwecke nicht mehr ausschließlich durch Verkauf, sondern zunehmend durch die Bestellung von Erbbaurechten bereitzustellen, konsequent fortgesetzt. Das Ziel ist, dass der LIG weiterhin Eigentümer der Flächen und somit langfristig angebotsfähig bleibt. Insgesamt wurden 34 Verkaufsverträge über 11,5 Hektar Gewerbeflächen abgeschlossen und darüber hinaus 4 Erbbaurechtsbestellungen über 20 Hektar Gewerbeflächen.

AUSBLICK

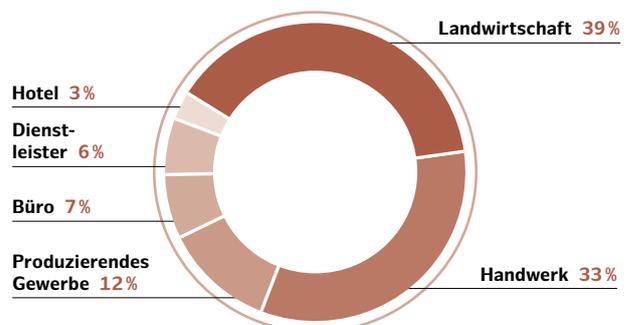
Der LIG wird sich in den kommenden Jahren stark auf den Ankauf von Perspektivflächen fokussieren müssen, um auch mittel- bis langfristig bedarfsgerecht Flächen für den Wohnungsbau und die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Stadt zur Verfügung stellen zu können. Die Bedeutung der klassischen Wirtschaftsförderung wird mit Blick auf den 2018 erfolgenden Verkauf von ca. 50 Flächen an die neu gegründete städtische Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) abnehmen. Gleichwohl wird der LIG auch in diesem Bereich weiterhin große Grundstücksgeschäfte von gesamtstädtischer Bedeutung verhandeln und durchführen (z. B. den Verkauf einer 11 Hektar großen Fläche an die Beiersdorf AG im kommenden Jahr). Von zentraler Bedeutung wird der Verkauf von Wohnungsbauflächen bleiben, da im Jahr 2018 die Anhandgabefristen für zahlreiche Grundstücke (insbesondere im Pergolenviertel) auslaufen und in Kaufverträgen münden werden.

Anzahl der Wohneinheiten



Gewerbeflächenverkauf anteilig nach Branchen

31.12.2017



PORTFOLIO- UND PROJEKTMANAGEMENT

Die Voraussetzung für ein erfolgreiches An- und Verkaufsgeschäft ist ein strategisch agierendes Portfoliomanagement und eine zukunftsweisende Projektentwicklung. Diese sind maßgeblich für den Erfolg im Vertrieb und wegweisend für das Stadtbild von Morgen.

Portfoliomanagement

AUFGABENBEREICH UND ECKDATEN

Das Flächen- und Portfoliomanagement des LIG analysiert und systematisiert alle immobilienbezogenen Daten von städtischen und teilweise privaten Immobilien im Stadtgebiet. Auf dieser Basis werden neue Entwicklungspotenziale erkannt, bewertet und Szenarien entwickelt, die sowohl wirtschaftlich als auch städteplanerisch sinnvoll umgesetzt werden könnten. Dazu werden z.B. Verlagerungskonzepte entwickelt, konkrete Handlungskonzepte erarbeitet und mit den beteiligten städtischen Verwaltungseinheiten abgestimmt. Das Flächen- und Portfoliomanagement ist als Träger öffentlicher Belange für die Finanzbehörde an allen öffentlichen Bebauungsplanverfahren beteiligt.

BESONDERE EREIGNISSE

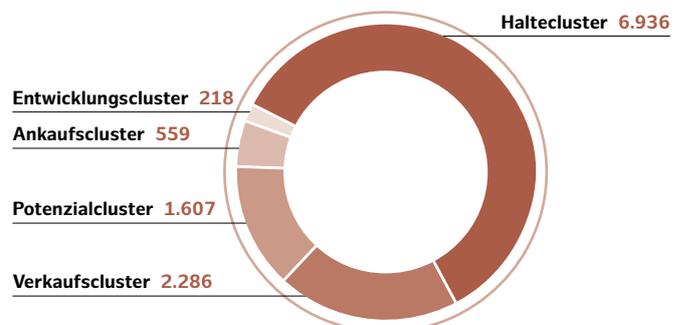
2017 wurden rund 540 Aufträge zu Ankaufs- und Verkaufsanfragen, Mietflächen- und Pachtgesuche sowie tiefgehende Analysen zu städtischen Flächen, z.B. mit Wohnungsbau-potenzial, bearbeitet. Davon mündeten ca. 150 in Ankaufs- und ca. 240 in Verkaufsprozessen. Darüber hinaus wurden neben den aus den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen bekannten Projekten weitere Wohnungsbaupotenziale im wesentlichen Umfang in die behördenübergreifenden Abstimmungsverfahren gebracht. Es erfolgte eine weitere Professionalisierung

im Bereich der Digitalisierung zum Datenaustausch von Fachdaten zwischen den Behörden, privaten Dienstleistern und Kunden sowie dem Ankauf von strategisch stadtentwicklungspolitisch wichtiger Immobilien.

AUSBLICK

Absehbar werden in den kommenden Jahren immer weniger städtische Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, wenn es nicht gelingt, Nutzungskonkurrenzen bei erkannten Potenzialflächen rechtzeitig aufzulösen. Für 2018 ist im Portfoliomanagement geplant, die Clusterung des städtischen Vermögens noch weiter voranzutreiben. Dies soll auf Basis einer maßgeblich weiterentwickelten Immobiliendatenbank, die den Datenaustausch auch mit anderen städtischen Verwaltungseinheiten zunehmend vereinfacht und automatisiert, geschehen. Im verstärkten Maße werden weitere Flächen für den Wohnungsbau und die Gewerbeentwicklung zu identifizieren sein sowie Ankäufe für strategisch wichtige Entwicklungsvorhaben vorzubereiten.

Anzahl der Portfolioobjekte im Immobilienportfolio des LIG



Projektmanagement

Im Bereich der Projektentwicklung wurden 2017 mehr als siebenzig Entwicklungsvorhaben (Projekte) bewegt; entweder durch die Projektentwicklung im LIG oder durch beauftragte städtische bzw. private Projektentwickler. Hierzu gehören beispielsweise die fünf Großprojekte des LIG:

- **„Pergolenviertel“** im Stadtteil Winterhude (27 ha),
- **„Barmbek-Nord 11“**, Entwicklungsgebiet am Schlicksweg (10 ha),
- **„Finkenwerder 32“**, Bebauungsplangebiet in Finkenwerder (38 ha),
- **„am Mesterkamp in Barmbek“**, ehemaliger Busbetriebshof (2,8 ha),
- **„Mitte Stellingen“** mit der Verlagerung von Sportflächen zur Schaffung eines neuen Wohnbaugebietes (8,5 ha).

Der LIG hat im Jahr 2017 mit dem durch ein Ausschreibungsverfahren für externe Projektentwickler gefundenen Rahmenvertragspartner die ersten Meilensteine zu grundsätzlichen Umsetzungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Zeitplanung ausgewertet und das Verfahren begleitet.

Die Planung und Vergabe von weiteren LIG-Flächen als künftige neue Entwicklungsprojekte werden in Kooperation mit der IBA entwickelt. Dazu zählen folgende Projekte der IBA:

Fischbeker Rethen NF 67 (70 ha)

Elbinsel-Projekte

- Wilhelmsburger Rathausviertel (32 ha)
- Georg-Wilhelm-Höfe (1,5 ha)
- Inselparkquartier (13,2 ha)
- Georgswerder (11,8 ha)
- Elbinselquartier (47 ha)
- Spreehafenviertel (20 ha)

MANAGEMENT DES FLÄCHENBESTANDS

Zum Immobilienbestand des Allgemeinen Grundvermögens gehören im Vermietungsgeschäft ca. 495 Wohnobjekte, 300 gewerbliche Objekte, 18.200 Kleingärten, 4.400 sonstige Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse für unbebaute sowie landwirtschaftliche genutzte Grundstücke und rund 4.400 Erbbaurechtsverträge. Im Bereich bebaute Objekte werden zusätzlich ca. 60 Verwalterverträge betreut.

Durch Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträge wurde 2017 ein Gesamtertrag in Höhe von rund **79,9 Mio. Euro** erwirtschaftet.

Vermietung und Verpachtung

2017 erzielte der LIG Miet- und Pächterträge (inkl. Erträgen aus der vorübergehenden Überlassung von Flächen) in Höhe **62,8 Mio. Euro** und konnte den Vorjahreswert erneut steigern.

Durch die Etablierung eines neuen Steuerungsmodells konnte für die eingesetzten externen Dienstleister die Verwertungsquote im Bereich der unbebauten Grundstücke und im Bereich der landwirtschaftlichen Grundstücke erhöht

werden. Auch im Bereich der bebauten Grundstücke ist es das Ziel, den Leerstand möglichst gering zu halten, um der Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeobjekten zu entsprechen.

Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten bleibt die FHH Eigentümerin des Grundstückes. Dieses wird dem Erbbaurechtsnehmer für eine vertraglich vereinbarte Laufzeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt. Der LIG hat rund 4.400 Erbbaurechtsverträge bestellt, deren Verwaltung durch einen externen Dienstleister erfolgt, der durch das Bestandsmanagement des LIG gesteuert wird. Die Gesamtsumme der Erträge aus laufenden Erbbauzinsen und Einmalentgelten betrug im Jahr 2017 zusammen rund **17,1 Mio. Euro**.

Objektmanagement

SANIERUNG HEILIGENGEISTFELD

Das Heiligengeistfeld befindet sich im AGV und ist der Behörde für Wirtschaft, Verkehr

Die Erneuerung sämtlicher Elektroinstallationen erfolgt gemäß den Anforderungen für Großveranstaltungen

BILD: HEILIGENGEISTFELD





Die Kampfmittelsondierung und Erneuerung der Elektroinstallationen wird während der DOM-Pausen vorgenommen

BILD: HEILIGENGEISTFELD

und Innovation (BWVI) überlassen worden. Die BWVI bewirtschaftet das Heiligengeistfeld ganzjährig, u. a. für die DOM-Veranstaltungen. 2012 wollte die BWVI die Entwässerung in Eigenregie sanieren, da jedoch zunächst eine **Kampfmittelsondierung** vorzunehmen war, wurde die Maßnahme an den LIG übergeben. Zusätzlich wurde bei der weiteren Sanierungsplanung festgestellt, dass die Elektroanlage erneuert werden musste. Als Eigentümer führte der LIG die Baumaßnahme nach nutzerspezifischen Anforderungen der BWVI durch.

Im Jahr 2017 wurden die neuen **Elektroinstallation** mit 21 oberirdischen Mittelspannungsanlagen, 76 unterirdischen Verteilerschächten, 8 oberirdischen Verteilersäulen, 44 km Starkstromkabeln und 35 km Leerrohren einschließ-

lich interner Verkabelung eingebaut bzw. hergestellt. Die Maßnahmen sind nacheinander auf der südlichen und der nördlichen Hälfte des Heiligengeistfeldes durchgeführt worden. Die Bauzeit betrug pro Baufeld nur 7 bzw. 10 Wochen.

Parallel hierzu fanden im Bereich der Trassenführung Kampfmittelsondierungen statt. Zeitgleich erfolgte das EU-weite Ausschreibungsverfahren für die **Oberflächensanierung**.

Zum Jahreswechsel 2017/2018 wurde die zum Stromnetz gehörende Schaltanlage sowohl für die Mittelspannung als auch die Niederspannung hergestellt.

Die Baumaßnahmen erfolgen in 15 Bauabschnitten in den DOM-Pausen bis 2023.

ENTWICKLUNGSKONZEPT SPEICHERSTADT

Die Hamburger Speicherstadt gilt als das größte zusammenhängende und einheitlich geprägte Speicherensemble der Welt und gehört zum UNESCO Welterbe. Die Kaimauern, die das Grundfundament der Speicherstadt bilden, wurden Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und weisen in Teilbereichen mittlerweile Abnutzungserscheinungen und Schäden auf. Eine Komplettsanierung der Kaimauern der Speicherstadt und die Umsetzung eines neuen Verkehrskonzepts ist in den nächsten Jahren geplant. Hierfür wurden Varianten erarbeitet und den zuständigen Institutionen der Stadt Hamburg vorgestellt. 2017 ist bereits im Vorwege mit drei Sanierungsmaßnahmen am Speicher D6 (zwischen Kehr wieder und Kehr wieder fleet) und am Zollkanal (am Brook und am Zollamt 4) begonnen worden. Diese Abschnitte wiesen

einen erheblichen Abnutzungsgrad auf, sodass hier kurzfristig gehandelt werden musste. Mit Abschluss der Arbeiten wird Ende 2018 gerechnet.

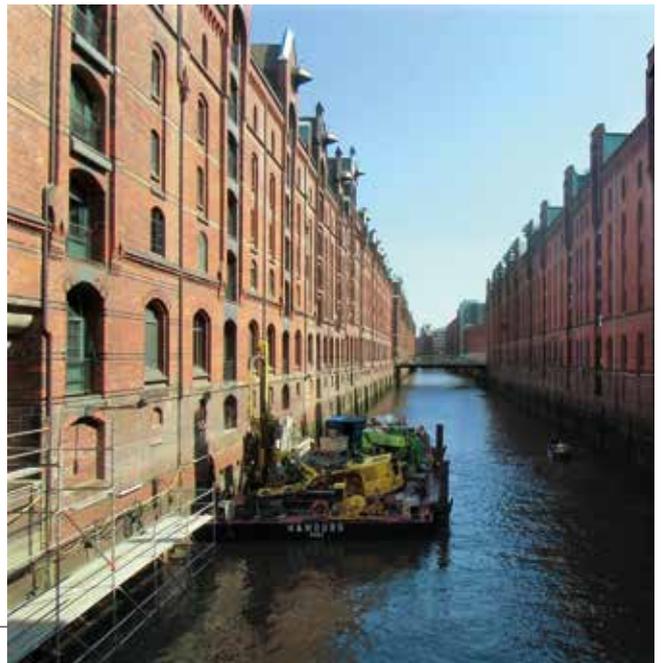
KLEINGÄRTEN – 10.000ER-VERTRAG

Mit Wirkung zum 01.07.2017 wurde eine neue Anschlussvereinbarung zum sogenannten „10.000er-Vertrag“ zwischen der FHH und dem Landesbund der Gartenfreunde e.V. (LGH) geschlossen. Die Vereinbarung umfasst im Einzelnen Regelungen bezüglich der Herrichtung und Lieferung von Ersatzkleingärten, der Herausgabe von Kleingartenparzellen, der Neuordnung und Sanierung vorhandener Kleingartenanlagen, geldwerter Leistungen zur Qualitätsverbesserung im Bestand, Ersatzkleingärten außerhalb der Landesgrenze, vom LGH nicht übernommenen Ersatzflächen sowie die Verrechnung von Ersatzparzellen. In einem zusätzlichen Eckpunktepapier wurde ex-



Kurzfristige Sanierungsarbeiten an der Kaimauer am Zollkanal und Maßnahmen an den Fundamenten der Speicherstadt

BILDER: SPEICHERSTADT



plizit das beiderseitige Ziel formuliert, den Kleingartenbestand langfristig quantitativ zu erhalten und qualitativ zu entwickeln. Dabei soll der Schwerpunkt in der Sanierung und Modernisierung bestehender Kleingartenanlagen im Rahmen von Nachverdichtungen liegen.

Ausblick

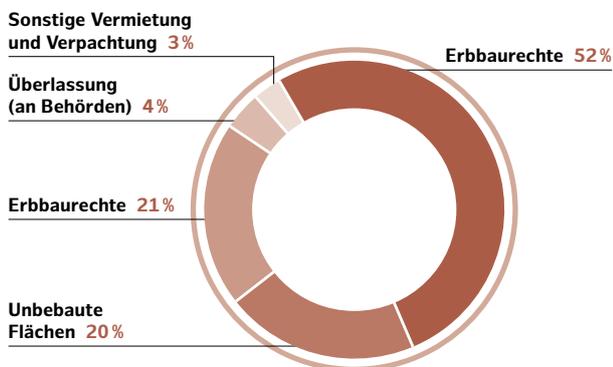
In vielen Belangen wird weiterhin mit verschiedensten Akteuren der FHH zusammengearbeitet. Ein Beispiel ist der Umzug des Bezirksamtes Hamburg-Mitte in das vom LIG erworbene Gebäude an der Kaiser-Wilhelmstraße 20/ Caffamacherreihe 1–3. Die Umbauarbeiten verlaufen planmäßig, sodass die neuen Flächen nach ca. dreijähriger Planungs- und Bauphase bezogen werden können. Dem Bezirksamt können ab Sommer 2018 zeitgemäße Büro- und Publikumsbereiche zur Verfügung gestellt werden, welche die aktuellen Anforderungen einer modernen

Verwaltung durch Umsetzung eines Mieter-Vermieter-Modells optimal erfüllen.

Auch die „Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Speicherstadt“ wird im behördenübergreifenden Projekt Speicherstadt weiter vorangetrieben. Die Speicherstadt soll unter Wahrung der historischen Substanz, des Erscheinungsbildes und der prägenden Strukturen zu einem attraktiven Bindeglied zwischen Innenstadt und Hafencity entwickelt werden. Gleichzeitig soll die historische Lagernutzung weiterhin fester Bestandteil bleiben. Durch die Übernahme der Gesamtkoordination der Teilprojekte „Umsetzung eines neuen Verkehrskonzeptes“ und die „Sanierung der Kaimauern“ kann eine einheitliche Koordination, stetiger Kommunikationsfluss und die Nutzung von Synergieeffekten gewährleistet werden.

Im laufenden Geschäftsjahr bleibt es weiterhin Ziel, die Erträge durch Mieten, Pachten und Erbbaurechte trotz durch politische Schwerpunktsetzungen bedingte Objektabgänge zu steigern. Dabei wird nachhaltig darauf hingewirkt, dass die Dienstleister die Verwertungsquoten erhöhen und die im Zuge der Bewirtschaftung anfallenden Aufwendungen im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit tätigen.

Zusammensetzung der Erträge 2017



WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 2017

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) hat als verlässlicher Partner der Freien und Hansestadt Hamburg erneut maßgeblich zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Hamburg beigetragen. Aufgrund der guten Wirtschaftslage und positiven Stimmung am Immobilienmarkt kann der LIG auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und die im Wirtschaftsplan gesetzten Ziele erwartungsgemäß erreichen. Den kommenden Geschäftsjahren sieht der LIG optimistisch entgegen.

Ertragslage	16
Vermögens- und Finanzlage	20
Liquiditätslage	22
Mitarbeiter	23
Ausblick	23

Ertragslage

Der LIG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von 136,5 Mio. Euro (Vorjahr: 70,3 Mio. Euro).

Jahresergebnis

	2017 Tsd. Euro	2016 Tsd. Euro	Veränderung in %
Gesamterträge	251.377	190.277	+32,1
davon: Umsatzerlöse	227.734	167.494	+36,0
davon: Sonstige betriebliche Erträge	23.643	22.783	+3,8
Gesamtaufwendungen	125.237	110.123	+13,7
Betriebsergebnis (= ordentliches Ergebnis)	126.140	80.154	+57,4
Finanzergebnis	-5.145	-5.132	+0,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	120.995	75.022	+61,3
Steuern	-11.455	7.433	254,1
Verlustübernahme aus dem Haushalt (Zuführung)	4.033	2.673	+50,9
Jahresüberschuss	136.483	70.262	+94,2

Grund für die positive Entwicklung sind die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erzielten zusätzlichen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (+74,6 Mio. Euro) im Grundstücksgeschäft. Bei den Aufwendungen war im Berichtsjahr hingegen nur ein Anstieg von 15,1 Mio. Euro zu verzeichnen, der insbesondere auf die gestiegenen Bewirtschaftungsaufwendungen und sonstigen bezogenen Leistungen in der Bestandsverwaltung sowie auf die Entwicklung der Abschreibungen zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich im Einzelnen wie folgt:

Umsatzerlöse

	2017 Tsd. Euro	2016 Tsd. Euro	Veränderung in %
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten*	62.833	58.359	+7,7
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	17.113	16.778	+2,0
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten	11.884	29.360	-59,5
1.4 Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	125.929	51.308	+145,4
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	185	111	+67,7
1.6 Entgelte aus Dienstleistertätigkeit	9.790	11.578	-15,5
GESAMT	227.734	167.494	+36,0

* inkl. Erträge aus der vorübergehenden Überlassung von Flächen

Der Anstieg bei den **Erträgen aus Mieten und Pachten** (+7,7 %) ist u. a. auf zusätzliche Mieteinnahmen infolge des Erwerbs neuer Gewerbeobjekte sowie auf die im Jahr 2017 periodengerecht ausgewiesenen Mieterträge des Gewerbeobjekts Billstraße (s. Darstellungen zu den periodenfremden Erträgen) zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben sich bisher keine Auswirkungen auf die Ertragslage des LIG infolge des Projektes „OPTIMA“ (Entnahme ertragsgenerierender Immobilien beim LIG) ergeben.

Die **Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten** unterliegen grundsätzlich einer hohen Volatilität und liegen mit 11,9 Mio. Euro (Vorjahr: 29,4 Mio. Euro) etwa ein Drittel unter dem Jahresdurchschnitt der letzten 5 Jahre (Ø 18,7 Mio. Euro). Perspektivisch ist bei dieser Ertragsposition von einer rückläufigen Entwicklung in den kommenden Jahren auszugehen.

Der Anstieg bei den **Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens** (+145,4 %) ist insbesondere auf die in den zurückliegenden Jahren erfolgte Herstellung der Vermarktungsfähigkeit von Grundstücksflächen aus den Entwicklungsprojekten und den im Jahr 2017 damit einhergehenden Flächenveräußerungen zurückzuführen. Gegenüber den im Jahr 2016 erzielten Veräußerungserlösen am privaten Immobilienmarkt in Höhe von 111,1 Mio. Euro konnte der LIG im Berichtsjahr Immobilien mit einem Verkaufserlös in Höhe von 220,9 Mio. Euro am Markt platzieren – darunter z. B. Flächen aus den Wohnungsbauentwicklungsprojekten Jenfelder Au, Pergolenviertel oder NF 65. Darüber hinaus generiert der LIG Verkaufserlöse im Zuge der Flächenübertragungen in das Verwaltungsvermögen der Kernverwaltung sowie an andere Landesbetriebe, an Sondervermögen und an staatliche Hochschulen der FHH (Überweisungen). Weiterhin konnten im Jahr 2017 auch außerhamburgische Flächen mit Entwicklungspotenzialen (z. B. unbebaute Flächen in Harksheide) einer Veräußerung zugeführt werden.

Unter anderem aufgrund der rückläufigen Vermarktungs- und Verkaufstätigkeiten für den HVF Hamburgischen Versorgungsfonds (Auftragsgeschäft) im Berichtsjahr und infolge eines im Jahr 2016 abgerechneten Sonderauftrags der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung lagen im Jahr 2017 die **Erträge aus Dienstleistertätigkeiten** unter denen des Vorjahres (-15,5 %).

Der Anstieg bei den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Zinsrückstellungen zurückzuführen. Dies steht insbesondere in Zusammenhang mit einer derzeit zu erwartenden geringeren Steuerbelastung laufender Erträge eines Betriebes gewerblicher Art (BgA). Die unter dieser Position ebenfalls ausgewiesenen weiteren periodenfremden Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr infolge der überwiegend periodengerechten Abrechnung von Niederschlagswassergebühren verringert. Dafür werden im Jahr 2017 unter dieser Position die Mieterträge des Gewerbeobjektes Billstraße für das Jahr 2016 (4,5 Mio. Euro) ausgewiesen.

Materialaufwand

	2017 Tsd. Euro	2016 Tsd. Euro	Veränderung in %
5.1 Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. bezogene Waren	9	1	+800,0
5.2 Aufwendungen für bezogene Leistungen	56.945	47.487	+19,9
a) Entwicklungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsleistungen	29.012	28.121	+3,2
b) Bewirtschaftungsleistungen	12.023	8.448	+42,3
c) Sonstige bezogene Leistungen	15.910	10.918	+45,7
GESAMT	56.954	47.488	+19,9

Die im Vergleich zum Vorjahr insgesamt höheren **Materialaufwendungen** von 9,5 Mio. Euro (+19,9 %) sind hauptsächlich auf gestiegene Bewirtschaftungsaufwendungen und sonstige bezogene Leistungen zurückzuführen. Verursacht sind die zusätzlichen Bewirtschaftungsleistungen zu einem kleineren Teil durch 2017, und teilweise auch 2016, erfolgte Grundstücksankäufe. Überwiegend liegt der Steigerung aber die im Rahmen des Neuen Dienstleistungskonzeptes geplante Ausweitung und Optimierung des Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsmanagements (Verbesserung der Bewirtschaftungsqualität) auf städtischen Flächen des Allgemeinen Grundvermögens zugrunde. In diesen Aufwendungen enthalten sind u. a. 2017 angefallene einmalige Sonderdienstleistungen zur Anpassung des Objektdatenverzeichnisses als Ausgangsdatenbasis für das neue Dienstleistungs- und Bewirtschaftungskonzept, die ebenfalls zu einem Anstieg dieser Aufwandsposition gegenüber dem Vorjahr beigetragen haben.

Die **Personalaufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. Euro (+9,8 %) angewachsen. Dieser Anstieg ist maßgeblich begründet durch die signifikant gestiegenen Aufwendungen für Altersvorsorge infolge der von der FHH angehobenen Zuschlagssätze für die Zuführungen zu den Pensions- und Versorgungsbeihilferückstellungen.

Die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen **Abschreibungen** (+6,4 Mio. Euro) stehen vor allem im Zusammenhang mit im Jahr 2017 getätigten Immobilienankäufen (z. B. am Kaltenkirchener Platz), der Rücknahme des Objektes Kampstraße (Schlachthof) in das Anlagevermögen, bzw. den im Jahr 2017 aus dem Verwaltungsvermögen der FHH an den LIG abgegebenen Objekten (z. B. Rücknahme von entbehrlichen Schulbauobjekten aus dem Sondervermögen Schulbau).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2017 Tsd. Euro	2016 Tsd. Euro	Veränderung in %
Aufwendungen für eigengenutzte Dienstgebäude	1.423	1.445	-1,6
Personalbedingte Aufwendungen	1.140	724	+57,5
Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb	1.351	1.576	-14,3
Aufwendungen für IT-Leistungen	1.014	1.177	-13,8
Aufwendungen für Marketing u. Vertrieb	318	169	+88,2
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (inkl. Mindererträge)	11.258	5.749	+95,8
Sonstige Aufwendungen	2.356	7.764	-69,7
Periodenfremde Aufwendungen	5.774	7.844	-26,4
GESAMT	24.634	26.448	-6,9

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr rückläufig entwickelt. Dieser Rückgang ist zum einen darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr insgesamt weniger Rückstellungen für mögliche künftige grundstücksbedingte Mehrkosten im Rahmen von Grundstücksveräußerungen zu bilden waren. Dieser Rückgang wurde weitestgehend kompensiert durch höhere Mindererlöse aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens – hier überwiegend im Zusammenhang mit Grundstückstransfers in das Verwaltungsvermögen der Kernverwaltung (Überweisungen). Den periodenfremden Aufwendungen liegen im Wesentlichen nachträgliche Abrechnungen für Bewirtschaftung und Instandhaltung von Bestandsobjekten zugrunde.

Die **Sonstigen Steuern** enthalten überwiegend die für das städtische Grundvermögen zu leistende Grundsteuer (6,7 Mio. Euro). Der LIG hat auch im Jahr 2017 sämtliche bzw. einen Großteil der Grundsteuerzahlungen für das gesamtstädtische Grundvermögen (inkl. Kernverwaltung) getragen, obwohl er unter dem Aspekt des strategischen neuen Haushaltswesens (SNH) nur für die bei ihm im Allgemeinen Grundvermögen ausgewiesenen Grundstücke zu veranlagen gewesen wäre. Ursächlich hierfür ist, dass derzeit noch keine grundstücksgenaue Zuordnung der Grundsteuer auf das Verwaltungsvermögen der Kernverwaltung und das Allgemeine Grundvermögen des LIG möglich ist.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des LIG lag zum 31.12.2017 mit 5,154 Mrd. Euro um 26,8 Mio. Euro bzw. 0,5 % über dem Wert des Vorjahres.

Bilanzposten	31.12.2017		31.12.2016	
	Tsd. Euro	%*	Tsd. Euro	%*
Anlagevermögen	4.599.316	89,2	4.580.552	89,3
Umlaufvermögen	554.482	10,8	542.600	10,6
Rechnungsabgrenzungsposten	196	0,0	3.992	0,1
SUMME AKTIVA	5.153.994	100,0	5.127.144	100,0
Eigenkapital	4.587.365	89,0	4.560.148	88,9
Sonderposten	11.796	0,2	12.139	0,3
Rückstellungen	63.834	1,3	92.290	1,8
Verbindlichkeiten	449.322	8,7	441.278	8,6
Rechnungsabgrenzungsposten	41.676	0,8	21.289	0,4
SUMME PASSIVA	5.153.994	100,0	5.127.144	100,0

* Prozentangaben in Prozent von Bilanzsumme

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen, welches sich nahezu vollständig aus Immobilienwerten (Grundstücke und Gebäude/Bauten inkl. AiB) zusammensetzt, im Berichtsjahr um 18,8 Mio. Euro von 4,580 Mrd. Euro auf 4,599 Mrd. Euro erhöht (+0,4 %).

Der Vermögenszuwachs ist – unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr aufgelaufenen Abschreibungen im Gebäudebestand – insbesondere auf Investitionen in LIG-Bestandsobjekte (z. B. Umbau Axel-Springer-Gebäude, Sanierung Heiligengeistfeld oder Kaimauersanierung Speicherstadt) und auf Erschließungsmaßnahmen bzw. geleistete Ausgleichszahlungen im Rahmen von Umlegungsverfahren in den Projektentwicklungsgebieten (z. B. Projekt NF 65 – Elbmosaik) zurückzuführen. Darüber hinaus waren die Vermögensbewegungen im Anlagevermögen überwiegend durch Immobilienankäufe, darunter z. B. die Ankäufe an der Großen Bahnstraße/ Waidmannstraße (thyssenkrupp) oder der Kaltenkirchener Straße, sowie durch Umgliederungen aus dem Anlage- in das Umlaufvermögen im Rahmen der perspektivischen Verkaufsabsichten geprägt.

Vom gesamten Anlagevermögen werden 4,590 Mrd. Euro im Sachanlagevermögen und 9,2 Mio. Euro im Finanzanlagevermögen ausgewiesen.

Das **Umlaufvermögen** ist – bedingt durch die im Jahr 2017 erfolgten Zuführungen aus dem Anlagevermögen – im Vergleich zum Vorjahr um 11,9 Mio. Euro (+2,2 %) leicht angestiegen.

Neben den Zuführungen aus, und vereinzelt Rückbuchungen in, das Anlagevermögen wurden aus dem Umlaufvermögen heraus umfangreich Verkäufe am privaten Immobilienmarkt getätigt. Deren Buchwert beläuft sich auf insgesamt 79,6 Mio. Euro. Unter den Verkäufen sind vor allem Objektverkäufe aus den vom LIG betriebenen Projektentwicklungsmaßnahmen Pergolenviertel und Neue Mitte Altona sowie aus dem von der IBA Hamburg GmbH betreuten Entwicklungsgebiet NF 65.

Insgesamt hat sich der Wertbestand an Immobilien im Anlage- und Umlaufvermögen im Jahr 2017 um 29,3 Mio. Euro (+0,6 %) erhöht.

Der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist bei einer leichten Veränderung um 1,4 Mio. Euro (0,4 %) insgesamt auf einem gleich hohen Niveau geblieben.

Das **Eigenkapital** des LIG hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 27,2 Mio. Euro (0,6 %) auf 4,59 Mrd. Euro erhöht und sich dahingehend nur geringfügig auf die Eigenkapitalquote von 89,0 % (Vorjahr: 88,9 %) ausgewirkt. Wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Grundkapitals (-2,5 %) hatte im Jahr 2017 erneut die Gesellschafterentnahme in Höhe von 101,7 Mio. Euro, welche die verpflichtende Ablieferung des LIG an den Haushalt der FHH (Haushaltsplan 2017/2018) darstellt. Diese konnte in der Eigenkapitalbetrachtung vollständig durch den Jahresüberschuss (136,5 Mio. Euro) ausgeglichen werden.

Die **Sonderposten** wurden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes linear aufgelöst.

Bei den **Rückstellungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr Veränderungen von 28,5 Mio. Euro (-30,8 %) ergeben. Neben der regelhaften Überprüfung und ggf. Auflösung im vorhandenen Rückstellungsbestand ist der Rückgang hier insbesondere bedingt durch die Auflösung von Steuer-rückstellungen infolge einer derzeit zu erwartenden geringeren Steuerbelastung laufender Erträge eines Betriebes gewerblicher Art (BgA) im LIG.

Der Gesamtbestand an **Verbindlichkeiten** ist infolge der im Jahr 2017 an den LIG geleisteten Anzahlungen um 8,0 Mio. Euro auf insgesamt 449,3 Mio. Euro (+1,8 %) angewachsen. In dieser Bilanzposition sind u. a. von der Finanzbehörde (FB) erhaltene Zahlungen (Drs. 21/2039) sowie von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) aus dem Programm zur Finanzierung großer Wohnungsbauvorhaben an den LIG zu leistende Zahlungen (Defizitausgleiche) aus gemeinschaftlichen Entwicklungsprojekten im Wohnungsbau enthalten (81,4 Mio. Euro).

Liquiditätslage

Der Finanzmittelbestand bei der Kasse.Hamburg (Zahlungsmitteläquivalente) ist gegenüber dem Vorjahr (318,1 Mio. Euro) um 7,6 Mio. Euro auf insgesamt 325,7 Mio. Euro (+2,4 %) leicht angestiegen.

Im Rahmen der regelhaften Geschäftstätigkeit generierte Finanzmittelzuflüsse des Kapitalflusses I und der Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von 281,0 Mio. Euro wurden vollständig für die Finanzierung von Investitionen (164,2 Mio. Euro) und für die verbindliche Ablieferung an die FHH (101,7 Mio. Euro) eingesetzt. Der Anstieg des Finanzmittelbestandes ist dahingehend im Wesentlichen auch im Jahr 2017 auf erhaltene Anzahlungen (siehe Erläuterungen zu den Verbindlichkeiten unter 1.1) zurückzuführen. Diese für die Zukunft gebundenen Finanzmittel haben im Liquiditätsbestand des LIG ein Volumen von 81,4 Mio. Euro. Die entsprechenden korrespondierenden Finanzmittelabflüsse aus der Grundstücksentwicklung im Bereich Wohnungsbau finden regelhaft erst in den nachfolgenden Jahren (Gesamtentwicklungszeitraum) statt.

Positiv auf die Liquiditätsentwicklung haben sich im Jahr 2017 neben den Verkaufserlösen aus der Grundstücksveräußerung auch die entgegen der Ursprungsplanung geringeren Investitionszahlungen ausgewirkt. Über die nicht vollständige Inanspruchnahme des veranschlagten Ankaufsbudgets im Jahr 2017 hinaus wurden im Bereich der Entwicklungsprojekte Kostenreduzierungen erzielt bzw. sind veranschlagte Risikopositionen nicht oder in nur geringerem Umfang eingetreten. Auch (zeitliche) Verschiebungen bzw. verzögerte Abrechnungen durch die vom LIG beauftragten Dienstleister haben auf die Kapitalabflüsse im Geschäftsjahr Einfluss genommen.

In seinem Finanzmittelbestand führt der LIG nach wie vor auch treuhänderisch verwaltete Finanzmittel, u.a. der Finanzbehörde für Erschließungsmaßnahmen im Entwicklungsprojekt Jenfelder Au, sowie darüber hinaus weitere Mittel aus der Betreuung der Immobilienentwicklung und -veräußerung für den HVF und f&w (insgesamt rd. 20,4 Mio. Euro).

Infolge der auch in den kommenden Geschäftsjahren absehbaren Ablieferungsverpflichtungen an den Kernhaushalt der FHH sowie der geplanten Investitionen und sonstigen finanziellen Verpflichtungen (s. Anhang), ist der Finanzmittelbestand des LIG perspektivisch als gebunden zu betrachten.

Mitarbeiter

Die Mitarbeiter/-innen des LIG sind ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Arbeit des Landesbetriebes. Sie gestalten die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Kunden/-innen, den Investoren aber auch mit den Mitarbeiter/-innen anderer Ämter, Behörden und städtischer Unternehmen.

Zum Stichtag 31.12.2017 beschäftigte der LIG 187 Mitarbeiter/-innen, davon 110 Beamtinnen und Beamte sowie 77 Angestellte. Von den Mitarbeiter/-innen arbeiteten 23 % in Teilzeit. Der Anteil der weiblichen Mitarbeiter lag zum Stichtag bei 61 %.

Basierend auf dem Hamburger Gleichstellungsgesetz wurde zum 01.01.2017 in Zusammenarbeit von Personalmanagement und Gleichstellungsbeauftragten für den LIG erstmalig ein Gleichstellungsplan aufgestellt und in Kraft gesetzt. Der Gleichstellungsplan gilt für 4 Jahre.

Durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen (z.B. Fortbildungen, Workshops und Seminare) werden im Rahmen eines individuellen Fortbildungskonzeptes, insbesondere durch immobilienpezifische Inhouse-Schulungen, branchenspezifische Qualifikationen der Mitarbeiter/-innen fortlaufend erweitert und persönliche Kompetenzen ausgebaut.

Ausblick

Flourierende Exporte und eine kräftige Binnennachfrage halten die Konjunktur in Deutschland auf einem hohen Niveau. Sowohl die deutschen wie auch die internationalen Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen erwarten für das Jahr 2018 Wachstumsraten von über 2 % und eine moderate Inflationsentwicklung.

Die anhaltend gute Konjunktur dürfte sich gleichfalls auf die Immobilienwirtschaft auswirken. Die Zinsen befinden sich weiterhin auf historisch niedrigem Niveau und werden auf absehbare Zeit nur leicht anziehen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und Grundstücken, aber zunehmend auch nach Gewerbeimmobilien, ist ungebrochen und wird sich in den kommenden Jahren nicht wesentlich abschwächen. Die politischen Zielsetzungen und Programme des Bundes und Hamburgs dürften die Bautätigkeit nachhaltig auf hohem Niveau halten.

Für das Geschäftsjahr 2018 plant der LIG im Bereich des Wohnungsbaus Grundstücksverkäufe mit einem Potenzial von mind. 1.500 Wohneinheiten (WE). In den Jahren 2019 und 2020 soll ein Volumen von mind. 2.500 WE pro Jahr erreicht werden. Um auch langfristig weiterhin bedarfsgerecht Flächen für den Wohnungsbau und die Weiterentwicklung der Stadt zur Verfügung stellen zu können, wird der LIG in den kommenden Jahren stärker auf den Ankauf von mit Wohnungsbauentwicklungspotenzial belegten Flächen fokussieren und seine Ankaufspolitik darauf ausrichten. Im Bereich der Gewerbeflächen ist im Jahr 2018 die Veräußerung eines umfassenden Portfolios von

ca. 50 Wirtschaftsförderungsflächen an die neu gegründete städtische Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE) vorgesehen. Der LIG wird sich daher bei der Vermarktung von Gewerbeflächen künftig auf gewerblich nutzbare Kerngebietsflächen und landwirtschaftlich nutzbare Flächen konzentrieren.

Die begrenzte Flächenverfügbarkeit am hamburgischen Immobilienmarkt und die zunehmenden Flächenkonkurrenzen in der Stadt werden den LIG perspektivisch vor neue Herausforderungen stellen. Aktuell bewegt der LIG im Rahmen der Projektentwicklung noch mehr als siebenzig Entwicklungsvorhaben. Hierzu zählen zum Beispiel große Vorhaben wie das „Pergolenviertel“, das Gebiet „Barmbek-Nord 11“, das Gebiet „Finkenwerder 32“, der ehemalige „Busbetriebshof“ in Barmbek und die „Neue Mitte Stellingen“. Mit der strategischen Ausrichtung des Entwicklungsbereiches auf eine stärkere Einbindung privater Projektentwickler soll dieses Geschäftsfeld des LIG weiter flankiert werden; daraus sollen sich neue Chancen, vor allem im Bereich der Wohnungsbauentwicklung, ergeben.

Unter dem Aspekt der langfristigen Ertrags- und Liquiditätsgenerierung im operativen Geschäftsbetrieb des Bestandsmanagements strebt der LIG an, das Geschäftsfeld „Vermietung und Verpachtung von unbebauten Grundstücken“ unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu stabilisieren und entsprechend auszubauen. Dazu zählt insbesondere die Absicht, städtische Immobilien wieder zunehmend im Wege von Erbbaurechten zu vergeben. Durch die im Jahr 2017 veränderten und an die aktuelle Marktlage angepassten Erbbauzinssätze erhofft sich der LIG in den kommenden Jahren neue Impulse in diesem Geschäftsfeld.

Ein Schwerpunkt wird in den nächsten Jahren auch auf der Sanierung des städtischen Immobilienbestandes liegen. Auf dem Heiligengeistfeld erfolgt, neben der Kampfmittelsondierung, in 15 Bauabschnitten bis 2023 eine umfassende Grundsanierung der Entwässerung und Oberflächenbefestigung sowie der elektrotechnischen Anlagen. In der Hamburger Speicherstadt ist in den nächsten Jahren eine Komplettsanierung der Kaimauern zusammen mit der Umsetzung eines neuen Verkehrskonzeptes geplant.

Grundsätzlich richtet der LIG seine Unternehmenspolitik auch in den kommenden Jahren darauf aus, seine Kompetenzen und finanziellen Gestaltungsmöglichkeiten dazu zu nutzen, die Immobilienwirtschaft in Hamburg aktiv mitzugestalten und unter strategischen wie auch operativen Gesichtspunkten seinen Geschäftsbetrieb weiterhin wirtschaftlich erfolgreich und marktorientiert auszurichten.

JAHRESABSCHLUSS



Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Kapitalflussrechnung	29
Entwicklung des Anlagevermögens	30
Anhang	32
Bestätigungsvermerk	43
Mehrjahresvergleich für die Jahre 2013 bis 2017	44

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	17.354,17
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.463.719.295,78	4.493.985.569,65
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.984,99	176.009,41
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	126.111.695,22	77.173.327,76
	4.590.115.975,99	4.571.334.906,82
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.199.866,12	9.199.866,12
	9.199.866,12	9.199.866,12
	4.599.315.842,11	4.580.552.127,11
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	204.818.778,83	194.312.491,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.437.384,19	3.492.574,60
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
a) Forderungen an die FHH aufgrund Geschäftskonto Kasse.Hamburg	325.709.580,33	318.064.804,06
b) Forderungen gegen sonstige Unternehmen im Konzern der FHH	10.335.572,04	18.466.231,32
3. Sonstige Vermögensgegenstände	12.180.379,50	8.264.204,78
	349.662.916,06	348.287.814,76
III. Guthaben bei Kreditinstituten	198,95	0,00
	554.481.893,84	542.600.305,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten	195.836,61	3.991.629,69
Bilanzsumme	5.153.993.572,56	5.127.144.062,56

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	4.278.804.377,62	4.388.070.115,16
II. Gewinnrücklage	308.560.750,40	0,00
III. Bilanzgewinn	0,00	172.078.251,19
	4.587.365.128,02	4.560.148.366,35
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	11.795.984,78	12.138.530,99
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	17.633.142,72	36.693.754,63
2. Sonstige Rückstellungen	46.201.326,08	55.596.613,28
	63.834.468,80	92.290.367,91
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.614.823,48	137.985.759,95
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	153.171.077,81	139.760.556,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.928.925,34	3.701.923,27
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.925.579,67	44.235.807,93
5. Sonstige Verbindlichkeiten	119.681.293,63	115.593.355,77
	449.321.699,93	441.277.403,17
E. Rechnungsabgrenzungsposten	41.676.291,03	21.289.394,14
Bilanzsumme	5.153.993.572,56	5.127.144.062,56

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1.1. BIS ZUM 31. 12. 2017

in EUR	2017	2016
1. Umsatzerlöse	227.734.385,41	167.494.490,20
2. Sonstige betriebliche Erträge	23.642.875,21	22.783.189,70
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	8.859,22	1.074,46
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	56.945.398,56	47.486.866,93
	56.954.257,78	47.487.941,39
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.556.672,38	8.372.556,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.723.714,31	2.812.047,80
	12.280.386,69	11.184.604,30
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	31.368.173,22	25.002.466,51
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.634.361,77	26.448.380,12
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	121.499,17	635.894,76
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.266.944,35	5.767.819,73
	-5.145.445,18	-5.131.924,97
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-18.414.529,92	37.714,80
10. Ergebnis nach Steuern	139.409.165,90	74.984.647,81
11. Sonstige Steuern	6.959.381,49	7.395.340,45
12. Zuführungen aus dem Haushalt der FHH	4.032.714,80	2.673.000,00
13. Jahresüberschuss	136.482.499,21	70.262.307,36
14. Gewinnvortrag	172.078.251,19	101.815.943,83
15. Einstellung in die Gewinnrücklage	-308.560.750,40	0,00
16. Bilanzgewinn	0,00	172.078.251,19

KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1.1. BIS ZUM 31.12.2017

in EUR	31.12.2017	Plan 2017
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Erträgen/Aufwendungen	136.482.499,21	115.719.000,00
2. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	31.368.173,22	27.765.000,00
3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	-342.546,21	-320.000,00
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11.099.649,14	1.000.000,00
5. Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-28.455.899,11	-22.511.000,00
6. Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.526.865,46	0,00
7. Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22.092.158,39	-6.020.000,00
8. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,00	0,00
Kapitalfluss I aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1–8)	179.770.900,10	115.633.000,00
9. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	101.227.509,47	53.913.000,00
10. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-164.252.842,10	-201.188.000,00
11. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00	0,00
12. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	0,00
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
14. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50.000,00	0,00
15. Einzahlungen aus sonstigen Desinvestitionen	0,00	0,00
16. Auszahlungen für sonstige Investitionen	0,00	0,00
17. Einzahlungen aus investiven Zuführungen der FHH	0,00	0,00
18. Einzahlungen aus Zuschüssen Dritter	0,00	0,00
Kapitalfluss aus Investitionen (Summe 10–18)	-63.075.332,63	-147.275.000,00
Kapitalfluss aus gegebenen Darlehen	0,00	0,00
Kapitalfluss II nach Investitionstätigkeit (Kapitalfluss I + Kapitalfluss aus Investitionen)	116.695.567,47	-31.642.000,00
19. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00
20. Auszahlungen aus Kapitalentnahmen der FHH	-101.744.000,00	-101.744.000,00
21. Einzahlungen aus Darlehensaufnahme	0,00	0,00
22. Auszahlungen für Darlehenstilgungen	-7.306.592,25	-9.489.000,00
Kapitalfluss aus Finanzierung (Summe 20–23)	-109.050.592,25	-111.233.000,00
Kapitalfluss III (Kapitalfluss II + Kapitalfluss aus Finanzierung)	7.644.975,22	-142.875.000,00
nachrichtlich:		
+ Finanzmittelbestand Anfang 2017 (1.1.2017)	318.064.804,06	
- Finanzmittelbestand Ende 2017 (31.12.2017)	325.709.779,28	
Δ Finanzmittelbestand 2017	7.644.975,22	

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten						
	1.1.2017	Zugänge	Zugänge in das/ Abgänge aus dem Umlauf- vermögen	Umbuchungen	Abgänge	Nach- aktivierung	31.12.2017
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	96.910,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.910,34
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.156.373.116,54	92.950.491,49	105.715.745,63	14.197.970,46	33.900.523,76	8.785.060,62	6.132.690.369,72
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.771,18	137.153,80	0,00	0,00	2.829,16	0,00	406.095,82
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	77.173.327,76	63.136.337,92	0,00	-14.197.970,46	0,00	0,00	126.111.695,22
	6.233.818.215,48	156.223.983,21	105.715.745,63	0,00	33.903.352,92	8.785.060,62	6.259.208.160,76
III. Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.199.866,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.199.866,12
	6.243.114.991,94	156.223.983,21	105.715.745,63	0,00	33.903.352,92	8.785.060,62	6.268.504.937,22

in EUR		Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
1.1.2017	Zugänge	Zugänge in das/ Abgänge aus dem Umlauf- vermögen	Abgänge	Nach- aktivierung	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	
79.556,17	17.354,17	0,00	0,00	0,00	96.910,34	0,00	17.354,17	
1.662.387.546,89	31.322.640,83	23.101.251,36	1.718.050,40	80.187,98	1.668.971.073,94	4.463.719.295,78	4.493.985.569,65	
95.761,77	28.178,22	0,00	2.829,16	0,00	121.110,83	284.984,99	176.009,41	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.111.695,22	77.173.327,76	
1.662.483.308,66	31.350.819,05	23.101.251,36	1.720.879,56	80.187,98	1.669.092.184,77	4.590.115.975,99	4.571.334.906,82	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.199.866,12	9.199.866,12	
1.662.562.864,83	31.368.173,22	23.101.251,36	1.720.879,56	80.187,98	1.669.189.095,11	4.599.315.842,11	4.580.552.127,11	

ANHANG

Grundlagen der Abschlusserstellung

Landesbetriebe sind gemäß der Verwaltungsvorschrift (folgend VV) zu § 106 LHO (VV Landesbetriebe, Sondervermögen, Hochschulen) angehalten, nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften einen Jahresabschluss aufzustellen. Die Gliederung der Bilanz erfolgt gemäß § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) orientiert sich an den Maßgaben gemäß § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) und berücksichtigt die Änderungen bzw. Anpassungen aus dem Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG).

Gemäß den VV zu § 106 LHO ist der Anhang entsprechend den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 284 bis 288 HGB) aufzustellen.

Weiterhin finden gemäß 1.6.3.3 der VV zu § 106 LHO die § 285 Nr. 8, 9, 14, 22, 24 und 25 sowie § 286 und § 288 HGB keine Anwendung.

Zur Verbesserung der Klarheit und Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses, insbesondere auch bezogen auf die immobilienpezifische Geschäftstätigkeit des LIG, werden einzelne Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

Im Berichtsjahr erfolgte in der Gewinn- und Verlustrechnung die Umbenennung des Postens „Verlustübernahme aus dem Haushalt“ in „Zuführungen aus dem Haushalt der FHH“.

Abweichend zum Vorjahr werden, aufgrund der erstmaligen Dotierung der Gewinnrücklage, die Posten „Gewinnvortrag“ und „Jahresüberschuss“ zum „Bilanzgewinn“ zusammengefasst. Der Vorjahresausweis wurde dahingehend angepasst.

Da der LIG nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, werden Beträge grundsätzlich einschließlich Umsatzsteuer ausgewiesen. Ausgenommen hiervon sind die Ertrags- und Aufwandsanteile im Rahmen der Betriebe gewerblicher Art (BgA).

Für die Verbindlichkeiten des LIG haftet, soweit nicht die Befriedigung aus dem Vermögen des LIG möglich ist, die Freie und Hansestadt Hamburg.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Mit Gründung des LIG zum 1. Januar 2013 sind die Grundstücke, Bauten und Rechte des Allgemeinen Grundvermögens und der Mittelbestand des Grundstocks für Grunderwerb sowie dem LIG zuzuordnende weitere aktive und passive Bilanzpositionen, wie z. B. bestehende Forderungen, Sonderposten, Rückstellungen oder Verbindlichkeiten aus dem Kernbilanzierungskreis der FHH, im Rahmen einer Herauslösungsbilanz (Stichtag: 1. Januar 2013) an den LIG übertragen worden, und wurden dort bilanziert. Sämtliche Bilanzpositionen (insbesondere das Grundstücksvermögen), deren Aktivierungs- bzw. Passivierungszeitpunkt vor dem Gründungszeitraum des Landesbetriebes zum 1. Januar 2013 lag, wurden in gleicher Höhe mit den Buchwerten übernommen, wie sie der Konzernbilanz der FHH zugrunde lagen.¹

Bei immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen, deren Aktivierungszeitpunkt nach dem 1. Januar 2013 lag, erfolgt die laufende Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, deren Nutzungsdauern zeitlich begrenzt sind, werden linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern sind in der Abschreibungstabelle der FHH festgelegt und wurden im Rahmen der Herauslösung aus der Kernbilanz der FHH übernommen. Gebäude werden gemäß den steuerlichen AfA-Werten des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben (Anpassung zum 1. Januar 2015 aufgrund konzerneinheitlicher Vorgabe der FHH – vorher 80 Jahre). Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben. Bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung gemäß § 253 Abs. 2 HGB werden Grundstücke außerplanmäßig abgeschrieben, Zuschreibungen werden nur vorgenommen, wenn der Grund für eine vorherige außerplanmäßige Abschreibung entfallen ist.

Für immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen gilt eine Aktivierungsgrenze ab 410 Euro (ab 2018: 800 Euro). Vermögensgegenstände größer 150 Euro (ab 2018: 250 Euro) und kleiner 410 Euro (ab 2018: 800 Euro) werden auf einem gesonderten Sachkonto unmittelbar im Jahr der Anschaffung abgeschrieben. Vermögensgegenstände kleiner 150 Euro werden im Jahr der Anschaffung sofort aufwandswirksam gebucht. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände werden nicht aktiviert.

Grundsätzlich werden Immobilien in den Sachanlagen bilanziert. Grundstücke und Gebäude, die mit der Absicht zur Veräußerung entwickelt werden, bzw. bei denen die Absicht zur Veräußerung aus dem Immobilienbestand besteht, werden ins Umlaufvermögen umgegliedert. Dies ist grundsätzlich

¹ Die Grundstücksbewertung in der Eröffnungsbilanz der FHH zum 1. Januar 2006 erfolgte dabei generell mit den Verkehrswerten (vorsichtig geschätzte Zeitwerte), die anhand von Boden-/Normrichtwerten im Jahr 2005 ermittelt wurden. In der Folgebilanzierung bewertete die FHH das Vermögen vorbehaltlich erforderlicher Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Vermögensgegenstände, deren Nutzungsdauer zeitlich begrenzt ist, wurden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (AfA-Tabelle der FHH) linear abgeschrieben.

dann gegeben, wenn für das Grundstück bzw. Gebäude die Vermarktung beginnt (Einleitung konkreter Vermarktungsaktivitäten).

Für das Umlaufvermögen gilt das strenge Niederstwertprinzip. Zum Zeitpunkt der Umgliederung ist daher der Wert der Anlage auf seine Werthaltigkeit zu überprüfen. Zum Bilanzstichtag wird das gesamte Umlaufvermögen erneut einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Ein Gebäude im Umlaufvermögen unterliegt nicht der laufenden AfA. Sofern keine Verkaufsabsicht mehr vorliegt, sind die Anlagen wieder in das Anlagevermögen umzugliedern.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten oder niedrigeren beizulegenden Werten. Das Finanzanlagevermögen unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung. Seine Werthaltigkeit wird jährlich überprüft. Abschreibungen auf einen niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag werden vorgenommen, wenn die Wertminderung als voraussichtlich dauerhaft anzusehen ist.

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips. Erkennbaren Risiken wird im Zuge der Jahresabschlusserstellung durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Forderungsbestand gegenüber der Kasse.Hamburg entspricht einem Zahlungsmitteläquivalent, das kurzfristig abrufbar ist. Er wird über entsprechende Geschäftskonten (Finanzpositionen) bei der Kasse.Hamburg abgebildet. Hierbei greift der LIG, um seinen kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können, auf den Liquiditätsbestand der FHH zurück. Den eigentlichen Zahlungsverkehr wickelt der LIG über ein Geschäfts-/Bankkonto bei der Deutschen Bundesbank ab, dessen Bestand täglich per Cash-Concentration in den Cash-Pool/Liquiditätsbestand der FHH übertragen bzw. durch diesen ausgeglichen wird. Dieser Forderungsbestand unterliegt keinen wesentlichen Zinsänderungsrisiken und wird jeweils zu Nennwerten angesetzt.

Die Abführung an den Kernhaushalt wird als Entnahme der FHH aus dem Eigenkapital (Grundkapital) ausgewiesen.

Zuwendungen von Dritten investiver Art werden in der Bilanz nach dem Bruttoverfahren als **Sonderposten** ausgewiesen und korrespondierend zur bezuschussten Anlage und deren AfA-Aufwendungen ertragswirksam aufgelöst.

Mit Wirkung ab dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 werden die Landesbetriebe durch den Kernhaushalt der FHH von allen unmittelbaren Versorgungsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Beschäftigten (einschließlich der Verpflichtungen zur Zahlung von Beihilfen an Versorgungsempfänger) frei gehalten und bilden in ihren Bilanzen seit dem Geschäftsjahr 2015 keine **Pensions- oder Beihilferückstellungen** (inkl. Anwartschaften) mehr ab. Stattdessen weisen die Landesbetriebe ab dem Haushaltsjahr 2015 über die Gewinn- und Verlustrechnung (zahlungswirksame) Aufwen-

dungen für Versorgungszuschläge an den Kernhaushalt aus, die sich nach von der Finanzbehörde festzusetzenden Prozentsätzen auf die vom Landesbetrieb gezahlten Aktivbezüge an Beamte und Tarifbeschäftigte bemessen.

Die **sonstigen Rückstellungen** werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit jenem Wert angesetzt, der die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlichen Ausgabe (Erfüllungsbetrag) darstellt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Hinsichtlich der Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie des Sach- und Finanzanlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Der LIG weist unter der Bilanzposition Finanzanlagen folgende Beteiligungen aus:

- **HIVG Hamburger Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH; Hamburg (100 %)**
Eigenkapital 31.12.2017: 5.901.733,14 Euro Jahresergebnis 2017: -16.895,29 Euro
- **HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (100 %)**
Eigenkapital 31.12.2017: 51.116,13 Euro Jahresergebnis 2017: 1.906,69 Euro
- **HOVG Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100 %)**
(Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)
Eigenkapital 31.12.2017: 3.001.717,81 Euro Jahresergebnis 2017: -4.712,49 Euro
- **HOVG II Hamburger Objektverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg (100 %)**
(Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HOBG Hamburger Objektbeteiligungsgesellschaft mbH)
Eigenkapital 31.12.2017: 34.414,22 Euro Jahresergebnis 2017: -9.847,43 Euro

Forderungen

in Tsd. EUR	31.12.2017	RLZ < 1 Jahr	RLZ > 1 Jahr	31.12.2016
Forderungen gegen Dritte (ohne den öffentlichen Bereich)	1.437	985	452	3.493
Forderungen gegen verbundene Organisationen	10.336	10.336	0	18.466
Forderungen gegen Kasse.Hamburg	325.710	325.710	0	318.065
Sonstige Vermögensgegenstände	12.180	12.180	0	8.264
GESAMT	349.663	349.210	453	348.288

Die Entwicklung des Postens Eigenkapital ist in der nachfolgenden Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Eigenkapitalveränderung

in Tsd. EUR	Grundkapital	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Eigenkapital
Bestand zum 31.12.2016	4.388.070	0	172.078	4.560.148
Veränderung im laufenden Geschäftsjahr				
Unternehmensergebnis	-	-	136.483	136.483
Immobilienzugänge aus dem Verwaltungsvermögen	8.705	-	-	8.705
Immobilienabgänge in das Verwaltungsvermögen	-16.227	-	-	-16.227
Ablieferung an den Kernhaushalt der FHH	-101.744	-	-	-101.744
Einstellungen in die Gewinnrücklage	-	308.561	-308.561	0
Summe	-109.266	308.561	0	27.217
Veränderung aus (nachträglicher) Bestands- und Wertkorrektur				
Bestands- und Wertkorrektur des AGV*	0	-	-	-
Summe	0	-	-	-
Bestand zum 31.12.2017	4.278.804	308.561	0	4.587.365

* Hierbei handelt es sich überwiegend um (nachträgliche) Bestandskorrekturen gegenüber der Vermögensausweisung in der Eröffnungsbilanz.

Die **Sonderposten für Investitionszuschüsse** beinhalten u. a. Beiträge für den allgemeinen Wegebau und Straßenausbau (2,2 Mio. Euro). Da eine exakte Kopplung der Sonderposten an die damit finanzierten Anlagen zur Eröffnungsbilanz der FHH nicht möglich war, wurden hierfür vereinfachend Jahressummen gebildet. Die auf den LIG entfallenden Positionen wurden im Rahmen der Herauslösungsbilanz zum 1.1.2013 mit übertragen. Der Posten wird pauschal über eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 25 Jahren aufgelöst.

Des Weiteren werden als **Sonderposten** u. a. Sachschenkungen ausgewiesen (9,6 Mio. Euro).

Die Sonderposten werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes linear aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Prozesskosten (24,4 Mio. Euro), vertragliche Verpflichtungen (20,6 Mio. Euro), Urlaubs-, Überstunden- und Jubiläumsrückstellungen (0,6 Mio. Euro) und Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen (0,5 Mio. Euro).

Der nachfolgende Verbindlichkeitspiegel zeigt die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** und ihre Restlaufzeiten (RLZ) zum 31.12.2017.

Verbindlichkeiten

in Tsd. EUR	31.12.2017	RLZ < 1 Jahr	RLZ 1 bis 5 Jahre	RLZ > 5 Jahre	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134.615	3.481	15.024	116.110	137.986
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	153.171	153.171	0	0	139.760
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.929	3.929	0	0	3.702
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.926	28.246	321	9.359	44.236
Sonstige Verbindlichkeiten	119.681	119.681	0	0	115.593
GESAMT	449.322	308.508	15.345	125.469	441.277

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Fremdfinanzierung von Gewerbeobjekten wie z. B. BUE/BSW-Neubau), erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen und den sonstigen Verbindlichkeiten zusammen.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich um die Ausweisung einer Einredeverzichtserklärung (abstraktes Schuldversprechen) der FHH im Zusammenhang mit einer Verpflichtung aus einer Forfaitierung von Mietzahlungen gegenüber der Norddeutschen Landesbank (NordLB), die mit der Vergabe eines Kredites an die GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH der Sprinkenhof GmbH (Mietkaufvertrag zwischen der FHH und der GGV für den BSW/BUE-Neubau in Hamburg-Wilhelmsburg) einherging. Der LIG ist zum Zeitpunkt seiner Gründung 2013 in diese von der Finanzbehörde im Jahre 2012 übernommene Verpflichtung eingetreten, d. h. ohne selbst seit seiner Gründung aktiv eine Kreditaufnahme initiiert zu haben. Des Weiteren werden unter dieser Bilanzposition von der Finanzbehörde (FB) erhaltene Zahlungen (Drs. 21/2039) und von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) aus dem Programm zur Finanzierung großer Wohnungsbauvorhaben an den LIG zu leistende Zahlungen (Defizitausgleiche) aus gemeinschaftlichen Entwicklungsprojekten im Wohnungsbau ausgewiesen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten hier überwiegend erhaltene Zahlungen aus an den LIG zu leistende Defizitausgleiche bei gemeinschaftlichen Entwicklungsprojekten im Wohnungsbau.

Für rechtlich unselbständige Organisationseinheiten der FHH, die nicht im Kernbilanzierungskreis mit ihren Verbindlichkeiten abgebildet werden – hierzu zählt auch der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) – haftet die FHH unbegrenzt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 227,7 Mio. Euro stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Umsatzerlöse

in EUR	2017
1.1 Erträge aus Mieten und Pachten	62.832.703,58
a) Erträge aus Vermietung und Verpachtung bebauter Flächen	41.249.694,47
b) Erträge aus Vermietung und Verpachtung unbebauter Flächen	15.991.837,82
c) Erträge aus der Überlassung von Flächen*	2.871.636,12
d) Erträge aus sonstiger Vermietung und Verpachtung	2.719.535,17
1.2 Erträge aus Erbbaurechten	17.113.364,02
a) Erträge aus kapitalisierten Erbbauzinsen	1.250.546,25
b) Erträge aus laufenden Erbbauzinsen	15.862.817,77
1.3 Erträge aus der Ablösung von Wiederkaufsrechten, Dienstbarkeiten u. weiteren Rechten	11.884.380,37
1.4 Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Mehrerlös)	125.929.095,41
1.5 Erträge aus Entwicklungstätigkeiten	184.918,94
1.6 Erträge aus Dienstleistertätigkeit	9.789.923,09
GESAMT	227.734.385,41

* Hierbei handelt es sich neben der (entgeltlichen) Überlassung von Flächen des AGV an die Kernverwaltung der FHH auch um Entgelte im Zusammenhang mit der Anhandgabe von (zu veräußernden) Immobilien an einen potentiellen Käufer.

Sämtliche Umsatzerlöse werden im Inland erzielt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich überwiegend aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (7,4 Mio. Euro) sowie weiteren periodenfremden Erträgen (15,8 Mio. Euro) zusammen. Die periodenfremden Erträge sind insbesondere durch nachträgliche Mieterträge beim Objekt Billstraße 82–84 aus dem Jahr 2016 (4,5 Mio. Euro), Rückerstattungen von Niederschlagswassergebühren aus den Jahren 2013–2016 (3,0 Mio. Euro) und der Rückerstattung grundstücksbezogener Kosten durch die f&w fördern und wohnen AöR aus den Jahren 2014–2016 (2,8 Mio. Euro) entstanden.

Unter dem **Personalaufwand** sind im Posten Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (Personalaufwands-)Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von 2.367.333,74 Euro (2016: 1.464.293,14 Euro) enthalten.

Die **Abschreibungen** auf das Anlagevermögen setzten sich aus folgenden Positionen zusammen:

Abschreibungen	
in EUR	2017
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (planmäßig)	30.654.311,92
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (außerplanmäßig)	711.032,14
Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	2.829,16
GESAMT	31.368.173,22

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind insbesondere die Aufwendungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (11,3 Mio. Euro) und die periodenfremden Aufwendungen (5,8 Mio. Euro) enthalten.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von 36,1 Mio. EUR. Die Auflösung steht insbesondere in Zusammenhang mit einer derzeit geringer zu erwartenden Steuerbelastung eines Betriebes gewerblicher Art (BgA). Aufgrund der zum 31. Dezember 2016 erfolgten rückwirkenden Auflösung eines BgAs und der daraus resultierenden Versteuerung des Aufgabegewinns erfolgten aufwandswirksame Zuführungen zu den Steuerrückstellungen in Höhe von 17,6 Mio. EUR (außergewöhnliche Aufwendungen).

Die **Zuführungen aus dem Haushalt der FHH** weisen die Zuschüsse für Versorgungszuschläge sowie für IT-Kosten aus. Mit Wirkung ab dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 werden die Landesbetriebe durch den Kernhaushalt der FHH von allen unmittelbaren Versorgungsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Beschäftigten (einschließlich der Verpflichtungen zur Zahlung von Beihilfen an Versorgungsempfänger) frei gehalten und bilden ab dem Geschäftsjahr 2015 in ihren Bilanzen keine Pensions- oder Beihilferückstellungen (inkl. Anwartschaften) mehr ab. Stattdessen weisen die Landesbetriebe ab dem Jahr 2015 Aufwendungen für Versorgungszuschläge an den Kernhaushalt ab, für die über einen Zuschuss (Verlustübernahme aus dem Haushalt) ein neutralisierender Ausgleich durch den Haushalt der FHH erfolgt (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen).

Von den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** resultieren 15.420,21 EUR aus verbundenen Unternehmen. Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen 173.625,50 EUR an verbundene Unternehmen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten Zinsen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 137.420,09 Euro.

Sonstige Angaben

Gemäß den VV zu § 106 LHO ist der Anhang entsprechend den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 284 bis 288 HGB) aufzustellen. § 285 Nr. 8,9,14,22,24 und 25 sowie die §§ 286 und 288 HGB finden keine Anwendung.

1. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN

Der LIG hat keine Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernommen, die zu bestimmten Aufwendungen in künftigen Geschäftsjahren führen können. Darüber hinaus bestehen auch keine weiteren **Haftungsverhältnisse** im Sinne des § 251 HGB. Insbesondere sind Haftungsverhältnisse durch die Bestellung von Hypotheken und Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten durch die Verwaltungsvorschrift zu § 64 LHO ausgeschlossen.

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** des LIG setzen sich insbesondere aus Dauerschuldverhältnissen, beurkundeten Immobilienankäufen sowie Vorgaben aus Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen zusammen. Die Verpflichtungen aus unbefristeten Dauerschuldverhältnissen werden mit der Summe der bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin anfallenden Beträge ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert. Neben der Aufrechterhaltung des allgemeinen Geschäftsbetriebes sind diese Verpflichtungen überwiegend den typischen immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeiten des LIG in der Flächenentwicklung, dem Vertrieb sowie der Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsobjekten zuzuordnen.

Die Wesentlichkeitsgrenze bei der Ausweisung dieser Positionen wurde auf 250.000 Euro pro Einzelfall für die jeweilige Gesamtrestlaufzeit festgelegt.

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in Mio. EUR	GESAMT 31.12.2017
Dauerschuldverhältnisse	
Mieten/Pachten, Leasing u. Erbbaurechte (inkl. Bewirtschaftung)	82,2
davon gegenüber verbundenen Organisationen	0,0
Dauerschuldverhältnisse	
Geschäftsbesorgungs-, Dienstleistungsverträge u. Ä.	11,1
davon gegenüber verbundenen Organisationen	3,7
Verpflichtungen aus Senats- u. Bürgerschaftsdrucksachen	
(Entwicklungsvorhaben)	624,6
davon gegenüber verbundenen Organisationen	89,5
Verpflichtungen aus Senats- u. Bürgerschaftsdrucksachen	
(Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben)	160,7
davon gegenüber verbundenen Organisationen	3,0
Übrige finanzielle Verpflichtungen	2,6
davon gegenüber verbundenen Organisationen	2,6
Gesamtsumme	881,2
davon gegenüber verbundenen Organisationen	98,8

Die Dauerschuldverhältnisse aus **Mieten/Pachten, Leasing, sonstige Verträge und Erbbaurechten** (inkl. Bewirtschaftung) umfassen im Wesentlichen die Anmietung des LIG-Standortes am Millernortplatz 1, Erbbaurechtsverträge in Steilshoop, an der Bramfelder Chaussee und an der Billstraße (Rückerstattung), sowie zu zahlende Zinsen aufgrund einer Einredeverzichtserklärung gegenüber der Nord LB für das Objekt Neuenfelder Straße (BSW/BUE-Neubau). Des Weiteren bestehen beim LIG übliche Verpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb (z.B. Betriebs- und Geschäftsausstattung), die für die Beurteilung der Finanzlage von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Dauerschuldverhältnisse aus **Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträgen (u. ä.)** umfassen wesentliche Vertragsverhältnisse aus Leistungen der Objektverwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung im Vermietungsgeschäft des LIG. Darüber hinaus bestehen hierzu weitere branchenübliche Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Verpflichtungen aus **Senats- und Bürgerschaftsdrucksachen** stellen von der FHH beschlossene Flächenentwicklungsmaßnahmen im Bereich des Wohnungsbaus und der Wirtschaftsförderung sowie darüber hinaus auch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien bzw. der Bestandsinfrastruktur dar. Die Flächenentwicklungsmaßnahmen umfassen neben Entwicklungsmaßnahmen im Zuge des A7-Deckel-Projektes insbesondere die Wohnungsbauprojekte Elbmosaik (NF 65), Röttiger-Kaserne (NF 66), die Elbinsel-Projekte und weitere Vorhaben (z.B.

Fischbeker Reethen und Finkenwerder 32). Diesen prognostizierten Ausgabeverpflichtungen im Zuge von Entwicklungsmaßnahmen sollen zu späteren Zeitpunkten entweder entsprechende Einnahmen aus Immobilienverkäufen oder städtische Defizitausgleiche der FHH gegenüberstehen. Die Sanierungs- und Instandhaltungsvorhaben umfassen insbesondere die Kaimauersanierungen in der Speicherstadt und das Heiligengeistfeld.

Die **übrigen finanziellen Verpflichtungen** umfassen u. a. den Zwischennutzungsfonds Kreativwirtschaft oder die Intendanzkostenvereinbarung mit der Finanzbehörde.

2. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit unterhält der LIG Geschäftsbeziehungen zu Behörden, Bezirksämtern, Landesbetrieben, Sondervermögen und öffentlichen Unternehmen der FHH. Hierbei handelt es sich um Geschäfte mit und zwischen mittel- oder unmittelbar in 100-prozentigem Anteilsbesitz stehenden Unternehmen, die in den Konzernabschluss der FHH einbezogenen sind.

Darüber hinaus steht der LIG in der Wahrnehmung seiner Entwicklungs-, Vertriebs- sowie Vermietungs- und Bewirtschaftungstätigkeiten am hamburgischen Immobilienmarkt auch in Geschäftsbeziehungen mit privaten Geschäftspartnern und Einheiten, die nicht im 100-prozentigem Anteilsbesitz der FHH stehen.

Gemäß den VV zu den §§ 63 und 64 LHO in der jeweils geltenden Fassung haben grundsätzlich alle Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen zu erfolgen.

In Einzelfällen können im öffentlichen Interesse Leistungsbeziehungen zustande kommen, die nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen. Derartige Leistungsbeziehungen – hier insbesondere Überlassungen zur unentgeltlichen Nutzung, Überlassungen oder Veräußerungen unter Wert oder unentgeltliche Veräußerungen – sind regelhaft im Wege der Annahme des Haushaltsplans bzw. des Haushaltsbeschlusses oder im Einzelfall durch gesonderte Beschlüsse der Bürgerschaft zu genehmigen.

3. BESCHÄFTIGTE

Der LIG beschäftigte im Jahr 2017 durchschnittlich 181 Mitarbeiter/-innen.

Personalbestand 2017

	Beamte	Angestellte	GESAMT
männlich	49	24	73
weiblich	62	46	108
Gesamt	111	70	181

4. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Honorar des Abschlussprüfers (netto)

in Tsd. EUR

BETRAG

Abschlussprüfungsleistungen

33

5. NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Ende des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen ein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den Geschäftsverlauf des LIG erwartet wird.

Hamburg, 29. März 2018

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen



Geschäftsführung

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die vom LIG bestellte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg hat den vollständigen Jahresabschluss des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrundeliegenden Rechnungswesens geprüft und die Prüfung mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

MEHRJAHRESVERGLEICH FÜR DIE JAHRE 2013 BIS 2017

Finanzkennzahlen

in TSD EUR	2013	2014	2015	2016	2017
Umsatzerlöse	134.505	155.054	172.048	167.494	227.734
Jahresergebnis	8.562	35.204	58.049	70.262	136.483
Anlagevermögen	4.531	4.134	4.350	4.581	4.599
Eigenkapital	4.653	4.602	4.518	4.560	4.587
Eigenkapitalquote	91,9 %	91,9 %	91,0 %	88,9 %	89,0 %
Bilanzsumme	5.063	5.006	4.964	5.127	5.154
Verkaufserlöse	93.099	176.521	240.608	123.455	223.127
Investitionen	223.194	61.753	268.503	142.718	164.500

KONTAKT

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: 040 42823-4006
Fax: 040 42791-4006
E-Mail: immobilienmanagement@lig.hamburg.de
www.immobilien-lig.hamburg.de

Ihr Ansprechpartner Presse:
Claas Ricker
Tel.: 040 42823-1662
E-Mail: pressestelle@fb.hamburg.de

IMPRESSUM

Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Geschäftsführung der Landesbetrieb Immobilien-
management und Grundvermögen

Konzept und Gestaltung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Bilder:
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grund-
vermögen: S. 4 und 5 unten, Luftbildaufnahmen,
S. 11 und 12 Heiligengeistfeld, S. 13 Kaimauer-
sanierung Speicherstadt

Architekten Ingenieure PSP: Titelbild, S. 5, 2. Bild
von oben
Das Titelbild zeigt die Visualisierung eines geplan-
ten Gewerbeobjektes in der Schlachthofstraße auf
einer Verkaufsfläche des LIG.

Carlsberg Deutschland: S. 5 oben

DFZ ARCHITEKTEN SML Architekten
hartfil - steinbrinck Architekten
DOHSE ARCHITEKTEN: S. 4, 1. und 2. Bild von
oben

Fotografie Bina Engel: S. 3

[www.mediaserver.hamburg.de/Maxim Schulz](http://www.mediaserver.hamburg.de/Maxim_Schulz): S. 25

Stand: September 2018

Hinweise

Dieser Geschäftsbericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf Annahmen und Schätzungen der Geschäftsführung des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen beruhen. Auch wenn die Geschäftsführung der Ansicht ist, dass diese Annahmen und Schätzungen zutreffend sind, unterliegen sie gewissen Risiken und Unsicherheiten. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen übernimmt keinerlei Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Annahmen und Schätzungen übereinstimmen. Die in diesem Bericht getroffenen Annahmen und Schätzungen werden nicht aktualisiert.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes.

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg
Tel.: +49 40 42823 - 4006
Fax: +49 40 42791 - 4006
E-Mail: immobilienmanagement@lig.hamburg.de

<http://immobilien-lig.hamburg.de/>